

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Split

Predmet: Izvješće stečajnog upravitelja za skupštinu vjerovnika

Kao što sam ranije u svojim podnescima izvješćivao sud i skupštinu vjerovnika imao sam problema s prikupljanjem dokumentacije kako od bivšeg stečajnog upravitelja tako i od Zagrebačke banke u svezi žiro računa stečajnog dužnika.

U svjetlu navedenog tek kad sam od Općinskog suda Split –Zemljišno knjižnog odjela u veljači ove godine dobio rješenje kojim se na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu u predmetu OVR-4679/13 od 25.01.2018. nalaže uknjižba brisanja zabilježbe nad nekretninama čest.zem.162/1, 162/2 135/77 i 135/88 a koje su u vlasništvu stečajnog dužnika shvatio sam da osim razlučnih vjerovnika i stečajni upravitelj može pokrenuti prodaju nekretnina stečajnog dužnika u ovom stečajnom postupku. Napominjem da rješenje suda od 25.01.2018. u predmetu OVR-4679/13 nisam imao u predanoj mi dokumentaciji pa sam smarao temeljem ZK izvadka da razlučni i većinski vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. uz čiju je tražbinu upisana i ovršna isprava može i treba pokrenuti naplatu svojih potraživanja prodajom imovine stečajnog dužnika.

Kao što sam već iznio ovršna isprava H-ABDUCA d.o.o. brisana je temeljem rješenja suda . Temeljem Stečajnog zakona stečajni upravitelj u navedenim okolnostima može pokrenuti prodaju imovine stečajnog dužnika. Obzirom na specifične okolnosti u svezi izgradnje hale-auto salona u vlasništvu stečajnog dužnika i na čest.zem. koje nisu u vlasništvu stečajnog dužnika smatrao sam potrebnim da prodaju nekretnina razmotri i skupština vjerovnika i da o tome donese svoje stajalište.

Problem koji se javlja u svezi navedene hale sastoji se u slijedećem . Hala legalizirana Rješenjem o izvedenom stanju od 19.06.2019. izgrađena je na čest.zem. 162/1, 162/6 i 162/7 sve k.o. Kamen. Prema geodetkoj podlozi koja prileži dokumentaciji hala je položena površinom cca 55 m2 na čest.zem. 162/6 u izvan knjižnom vlasništvu Damira Amižića i površinom cca 60 m2 na čest.zem. 162/7 u vlasništvu Ivana Amižića koja ujedno predstavlja jedini prilazni puut do hale. Ostali dio hale površine cca 470 m2 izgrađen je na čest.zem. 162/1 k.o. Kamen koja je u vlasništvu stečajnog dužnika.

Ovakav vlasnički odnos nad halom po mom mišljenju predstavlja problem u smislu mogućnosti prodaje imovine stečajnog dužnika (ostale čest.zemlje 162/2, 135/77 i 135/88 u ovom smislu ne predstavljaju problem), bez pristupnog puta hali i sa činjenicom da je dio hale izgrađen na tuđim zemljišno knjižnim česticama , što u konačnici znači obezvrjeđivanje imovine i mogućnost same prodaje hale kao najvrjednije nekretnine u stečajnoj masi.

Napominjem da legalizacija hale nije riješila problem vlasničkih odnosa što sam prije i naveo. Za realnu prodajnu cijenu smatram da je potrebno riješiti vlasničke odnose koji bi se mogli riješiti na dva načina: dogovorom s vlasnicima predmetnih parcela ili tužbom za utvrđivanje vlasništva.

Dogovor s vlasnicima parcela na kojima je dijelom izgrađena hala bio bi po mom mišljenju najsvrsishodniji.

Drugi način tužba za utvrđivanje vlasništva predstavlja duži put. Ovaj način pretpostavlja izradu geodetskog elaborata u kojem bi se točno označilo koji su dijelovi čestzem. 162/6 i 162/7 obuhvaćeni halom. Tužba temeljena na institutu gradnje na tuđem zemljištu, u ovom slučaju na zemljištu obitelji Amižić čija firma je bila vlasnik hale, koji su ne samo znali za gradnju na njihovom zemljištu nego su gradnju i dopustili, ima sasvim realne izgleda za uspjeh. Obitelj Amižić eventualno bi mogla postaviti obvezno pravni zahtjev prema stečajnom dužniku koji do sada nisu postavili.

Zbog navedenog kao stečajni upravitelj skloniji sam rješenju sticanja vlasništva nad halom nego prodaji imovine u zatečenim vlasničkim odnosima. Tim više što sam sukladno odluci zadnje skupštine vjerovnika o davanju hale u zakup u prilici potpisati ugovor o zakupu na čije je sklapanje pismenu suglasnost dao i većinski vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. Ugovor o zakupu dao sam stečajnoj sutkinji na odobrenje.

Znam da me na postupanje što bržeg i što boljeg unovčenja imovine stečajnog dužnika obvezuje Stečajni zakon. Međutim u ovom postupku tražim pomoć vjerovnika u smislu iznalaženja najboljeg rješenja za vjerovnike stečajnog dužnika. Oglašavanje prodaje odmah bio bi mi najlakše.

Na zadnjoj skupštini vjerovnika donesena je odluka o prodaji pokretnina stečajne mase. Na objavljeni oglas nitko se nije javio. Predlažem skupštini donijeti odluku : oglašavati prodaju smanjenjem cijene svaki put za 20% dok se pokretnine ne prodaju.

Podstrana, 21.04.2021.

Stečajni upravitelj